

Projekt

z dnia 14 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia 14 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mąkolno, gmina Żłoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/69/2024 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mąkolno, gmina Żłoty Stok w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żłoty Stok zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/323/2022 Rady Miejskiej w Żłotym Stoku z dnia 30 listopada 2022 r. - Rada Miejska w Żłotym Stoku postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mąkolno, w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9. Ustalenia planu miejscowego określonego w niniejszym ustępie przedstawiają:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący **załącznik graficzny nr 1** do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - **załącznik nr 2**;
- 2) dane przestrzenne - **załącznik nr 3**.

3. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 6) krajobrazu priorytetowego.

§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;
- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:

- a) granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownym symbolem literowym;
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 niniejszego paragrafu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§ 3. 1. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **plan miejscowy** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach obrębu geodezyjnego Mąkolno w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3 oraz części działki ewidencyjnej nr 920/9;
- 3) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunek planu miejscowego** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz oznaczony symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5;

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa następujące tereny:

- 1) **teren zabudowy usługowej** oznaczony w rysunku planu symbolem „U”;
- 2) **teren zieleni naturalnej** oznaczony w rysunku planu symbolem „ZN”;
- 3) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony w rysunku planu symbolem „1KDD” i „2KDD”;
- 4) **teren drogi zbiorczej** oznaczony w rysunku planu symbolem „KDZ”;

2. Dla terenu zabudowy usługowej „U” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa w tym: usługi turystyczne, usługi nauki, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa rekreacyjna, zieleni urządzona, komunikacja wewnętrzna, wolnostojące budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, infrastruktura techniczna, obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

3. Zasady gospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego jako „U”:

- 1) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano w rysunku planu tj. w odległości 6,0 m od dróg wewnętrznych oraz 20 m od drogi zbiorczej oznaczonej w rysunku planu KDZ;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 3 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;

- 3) wprowadza się nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, uwzględniających walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie. Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 4) dopuszcza się zastosowanie materiałów elewacyjnych takich jak: tynk elewacyjny, kamień o jasnych odcieniach, cegła klinkierowa lub silikatowa, ceramika, drewno;
- 5) dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem w przedziale 25-45 stopni, pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnej dla ceramiki, w kolorze czerni i brązu;
- 6) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla lokalnego budownictwa (sudecką) oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej. Pod względem skali, bryły i formy architektonicznej nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej obszaru, wkomponowana w otaczający krajobraz i ukształtowanie;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 9) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalny: 0,10;
 - b) maksymalny: 0,20;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej minimum 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
 - b) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
 - c) miejsca parkingowe należy przewidzieć jako terenowe utwardzone w całości lub części;
- 11) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem usługowym lub mieszkaniowo-usługowym. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 7 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci takie jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu;
- 12) wprowadza się zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takiej jak maszty telewizyjne i wieże telekomunikacji komórkowej.
- 13) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów masztowych, montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanym od strony przestrzeni publicznych elewacji budynków.

4. Dla terenu drogi zbiorczej „KDZ” obowiązują następujące ustalenia: celem zapewnienia prawidłowych parametrów drogi zbiorczej należy poszerzyć istniejącą drogę wojewódzką (dz. nr 646/2) do 20 m, z czego w granicach planu należy wydzielić pas terenu zgodnie z rysunkiem planu;

5. Dla terenu drogi dojazdowej „1KDD” i „2KDD” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach planu znajduje się istniejąca droga dojazdowa w granicach działki ewidencyjnej nr 721/3, obsługująca użytki rolne i leśne;
- 2) droga publiczna, droga klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenu zieleni naturalnej „ZN” obowiązują następujące ustalenia: istniejące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej pełniący funkcję izolacyjną, bez prawa zabudowy.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie projektowanym układem komunikacji kołowej wewnętrznej w powiązaniu z istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej (drogą wojewódzką DW390) wykorzystując istniejące i projektowane zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu „U” dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m włączonych do dróg lokalnych zgodnie z ukształtowaniem terenu.

§ 6. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenów i systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z wodociągu miejskiego w przypadku, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki jego budowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, w przypadku jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki jej budowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu „U” - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w Gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;
- 2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalację do 50 kW wykorzystującą energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej także poprzez tę sieć odpowiednio do potrzeb, w oparciu o przepisy odrębne.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych wraz z przyłączami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie nowe sieci należy projektować jako sieci doziemne. Wzdłuż istniejącej kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4 kV – należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,4 m (po 0,7m po każdej ze stron od osi linii). Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych oraz wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **W zakresie telekomunikacji** - dopuszcza się budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zapewnić wolny od zabudowy pas terenu wzdłuż drogi lokalnej dla ewentualnych przedsięwzięć infrastrukturalnych ujętych w stosownych normach i przepisach. Sytuowanie nowych sieci – w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych. Wszystkie nowe sieci projektować jako sieci doziemne. Dopuszcza się lokalizowanie naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz dostępu do tych urządzeń i sieci w trybie zwykłej eksploatacji jak i w trybie awaryjnym na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem miejscowym leży w granicach obszaru chronionego (Otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego) oraz częściowo w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego i Obszaru chronionego Natura2000 Góry Złote oraz korytarza ekologicznego Góry Złote-Góry Sowie GKZ-7B. Obszar znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne;

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy usługowej „U” - obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi – w szczególności przepisy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych. Należy zachować istniejące ukształtowanie terenu z pozostawieniem przydrożnej skarpy bez naruszania jej struktury. Modyfikacją może ulec jedynie skarpa kolidująca z projektowanym zjazdem drogowym;
- 3) zakazuje się: likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony krajobrazu należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący wysoki drzewostan porastający brzeżne partie terenu w tym wszystkie skarpy terenowe. Szpalery oraz skupiska drzew mają pełnić nie tylko rolę izolacyjną dla planowanej zabudowy, ale również dekoracyjną i ochroną. Dopuszcza się jedynie ochronną, niewielką wycinkę drzew i krzewów mało wartościowych w celach porządkowych;
- 5) ustala się stosowanie rozwiązań technologicznych zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu, wód gruntowych i podziemnych;
- 6) należy stosować się do zakazów zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

3. Należy zapewnić ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

4. Na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszelki przedmioty co, do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte, jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: Ustala się stawkę procentową w wysokości% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. **W granicach wyznaczonego terenu zabudowy usługowej (U) oraz terenu zieleni naturalnej (ZN), ustala się:**

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 50 m;

- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej: 5000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90⁰ z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30 stopni, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;
- 4) możliwość wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości minimum 6 m.

2. **W granicach planu oznaczonego symbolem terenu: 1 KDD, 2 KDD i KDZ, ustala się:** podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i przeznaczeniach.

3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 10. 1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

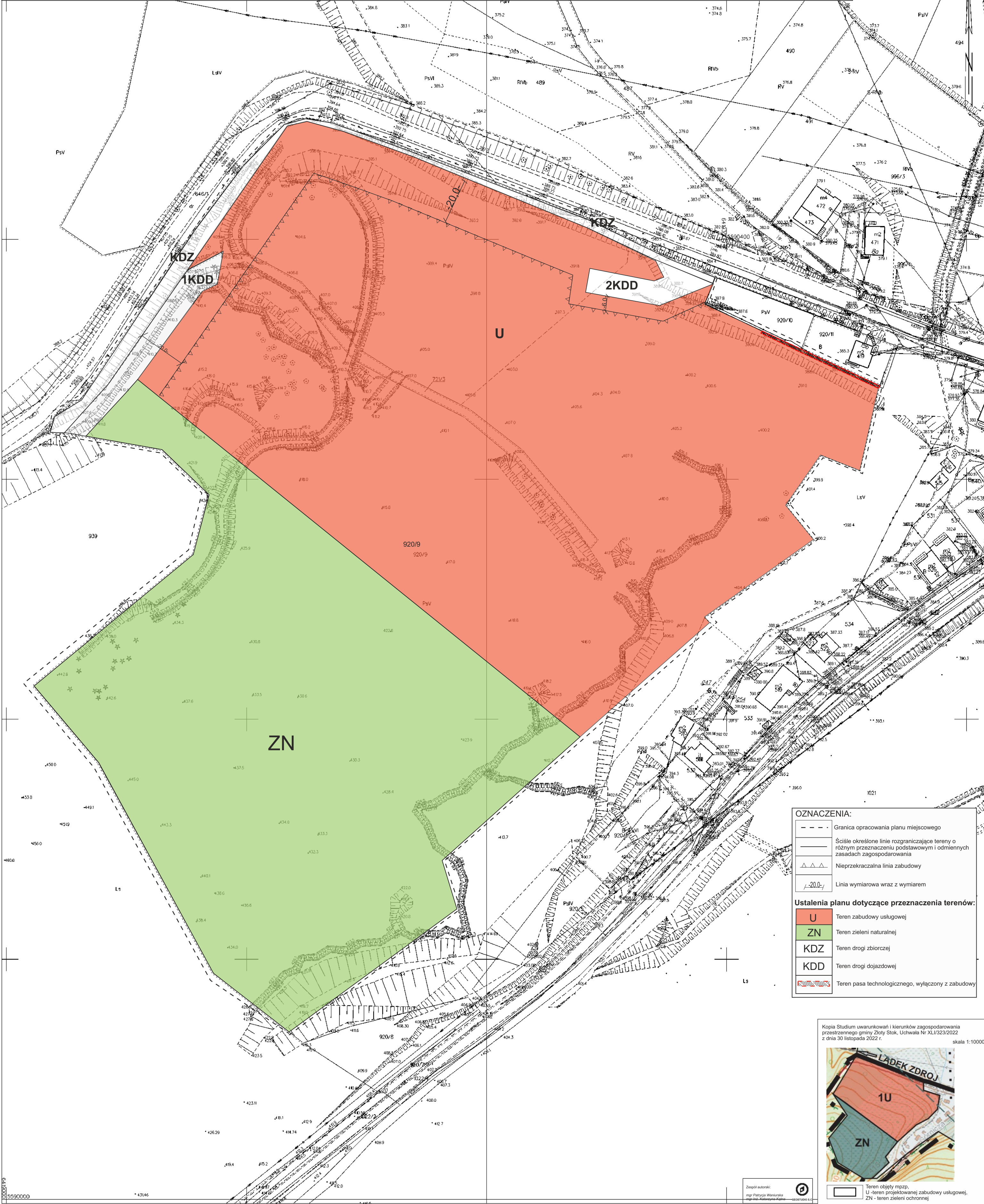
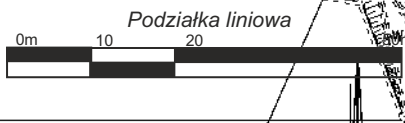
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Złoty Stok.

MAPA ZASADNICZA
obr. Mąkolno 0004: dz. 721/3, 920/9
Sekcje mapy: 6.134.10.25.3; 6.134.10.25.4
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

Załącznik do uchwały Rady Miejskiej Nr..... z dnia.....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBREBIE GEODEZYJNYM MĄKOLNO,
GMINA ŻŁOTY STOK W GRANICACH DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 721/3 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 920/9



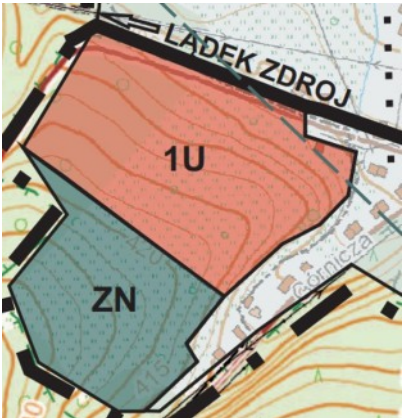
OZNACZENIA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Ścisłe określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
- △△△ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- └─20.0┐ Linia wymiarowa wraz z wymiarem

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów:

U	Teren zabudowy usługowej
ZN	Teren zieleni naturalnej
KDZ	Teren drogi zbiorczej
KDD	Teren drogi dojazdowej
	Teren pasa technologicznego, wyłączony z zabudowy

Kopia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złoty Stok, Uchwała Nr XL/323/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. skala 1:10000



Teren objęty mpzp.
U - teren projektowanej zabudowy usługowej.
ZN - teren zieleni ochronnej.